

# Exposé

## Wohnung in Hannover

### 4 Zimmer Wohnung Altbau Hannover Herrenhausen



Objekt-Nr. OM-320088

#### Wohnung

Vermietung: **998 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Müller

30419 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1892	Mietsicherheit	2.994 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Nebenkosten	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herrenhausen, attraktive 4-Zimmer Wohnung,

im 2. OG, ca. 103 qm, in kleinem Mehrfamilienhaus.

Die charmante Altbauwohnung besitzt 4 schöne, helle und gut geschnittene Räume.

Moderne Ausstattung, neuwertige Fenster, einheitliche Wand- und Fussbodenbeläge (Erstbezug nach Modernisierung), weiße Wände und Türen.

Kosten für Strom, Gas und Wasser nach Verbrauch. Eine Pauschale (Abschlag) für den Wasserverbrauch (2 Pers.) ist in den Nebenkosten bereits enthalten.

## Ausstattung

Alle Räume haben jeweils zwei große, neuwertige Fenster (2021) mit Stichbogen.

Ein einheitlicher Fussbodenbelag wurde in den Wohnräumen und der Küche neu verlegt (2024). Weiße Zimmertüren mit modernen Türbeschlägen.

Die große Küche mit hellem Fliesenspiegel bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und sie hat zwei Fenster.

Das geräumige Bad mit Fenster (Sichtschutzverglasung) verfügt über moderne Elemente, Armaturen, WC und Waschbecken – es ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine, Wäscheregal etc.

Internet-, Telefonanschluss, Kabel-TV verfügbar; Elektrizität: aktueller Zentralverteiler Schaltkasten; moderne Haus-/Freisprech-Anlage.

Außerdem steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung, z. B. für Fahrräder.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Sehr geehrte/r Interessent/in,

bei Interesse an einer Besichtigung der Wohnung bitten wir Sie um folgende Informationen:

- Personenanzahl Mieter/in
- Beruf/- Arbeitgeber/in
- Telefonnummer

Anfragen mit den o. g. Informationen können schneller bearbeitet werden. Vielen Dank!

Provisionsfrei von Privat.

Keine Makler. Keine WG.

Keine Haustiere.

## Lage

Die Wohnung im beliebten Stadtteil Herrenhausen befindet sich in unmittelbarer Nähe (fußläufig) zu den Herrenhäuser Gärten (Berggarten, Großer Garten, Georgengarten). Mit Blick ins Grüne, zum Berggarten und Weitblick auf den Herrenhäuser Kirchturm.

Die hervorragende Infrastruktur bietet ein angenehmes Wohnumfeld in einer Anliegerstraße. Fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnlinien 4 und 5, Bus) und vielen Einkaufsmöglichkeiten – zentrale Stadtlage, mit Naherholungsflächen in der direkten Umgebung.

Weit über Hannovers Grenzen hinaus bekannt ist der Stadtteil Herrenhauen durch den Großen Garten. Die Herrenhäuser Gärten in Hannover zählen zu den schönsten Parkanlagen Europas. Wiesen und Weiden der Leine-Masch laden zu Spaziergängen und ausgedehnten Radtouren ein. In die Innenstadt führt ein Radweg (Englische Meile) in ca. 10 Minuten per Fahrrad durch den Georgengarten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



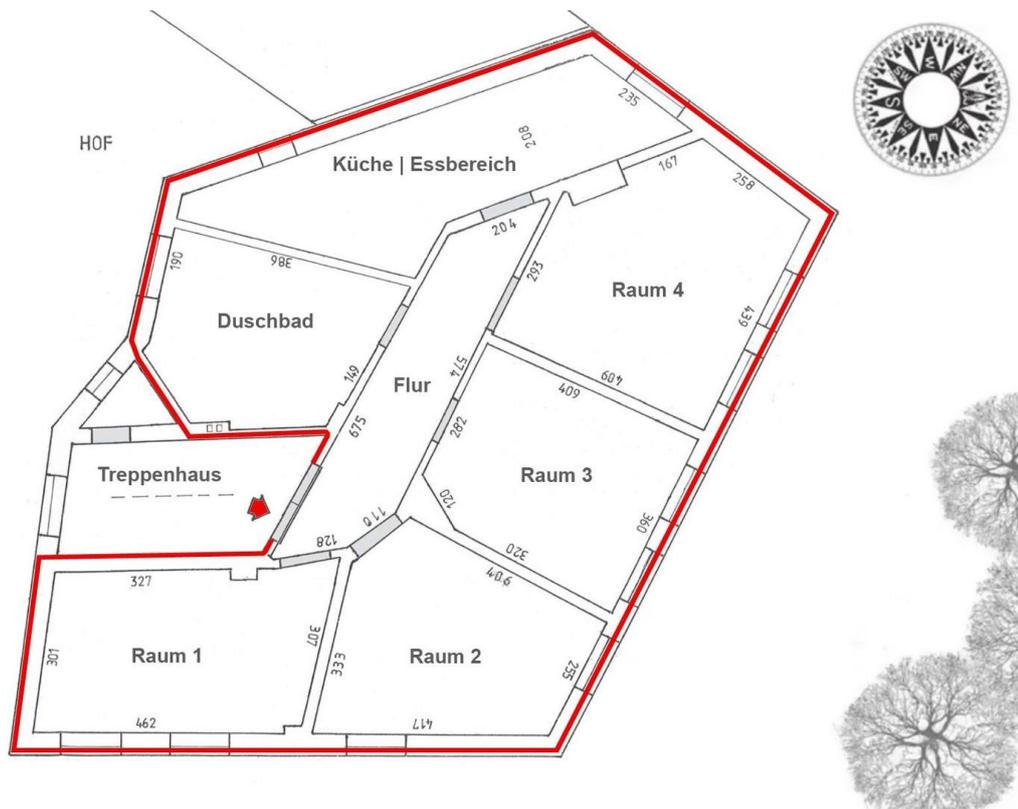
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

